

**Bebauungsplan „Östlicher Lohmühlenweg“ Stadtilm,
Gemarkung Stadtilm, Flur 11, Teilstücke aus Flurstücken 1289,
1290/1, 920/6, 920/5 (Gemeindestraße), 1089/11 (Gemeindestraße)**

**Begründung Teil 2 – Technische, infrastrukturelle und
umsetzungsbezogene Aspekte**

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich und planungsrechtliche Ausgangssituation
2. Verkehrserschließung
3. Feuerwehr und Rettungswesen
4. Löschwasserversorgung
5. Trinkwasserversorgung
6. Abwasser und Entwässerung
7. Energieversorgung
8. Leitungsbestand
9. Baugrund und Gründung
10. Hochwasserangepasste Bauweise (Baufenster 2 und 3)
11. Denkmalschutz
12. Grünordnerische Belange und Verzicht auf einen Grünordnungsplan
13. Maß der baulichen Nutzung und Gebäudebestand
14. Umsetzung und Realisierbarkeit

1. Räumlicher Geltungsbereich und planungsrechtliche Ausgangssituation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich verbindlich aus der Planzeichnung. Diese stellt die Abgrenzung des Plangebiets sowie die Lage der einzelnen Baufenster eindeutig dar.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1289, 1290/1 sowie 920/6 der Gemarkung Stadtilm, Flur 11. Die bestehenden baulichen Strukturen sowie die Lage und Dimensionierung der vorhandenen Gebäude sind in den beigefügten Katasterunterlagen und Bestandsplänen dokumentiert. Diese Unterlagen sind Bestandteil der Begründung, sie ermöglichen eine Nachvollziehbarkeit der vorhandenen Situation.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt derzeit nicht vor. Die Stadt Stadtilm hat jedoch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans eingeleitet, dieser befindet sich im Bearbeitungsprozess.

Unabhängig davon erfolgt die vorliegende Planung auf Grundlage der tatsächlich vorhandenen städtebaulichen Situation. Sie dient der planungsrechtlichen Ordnung eines seit langem bestehenden baulich geprägten Bereichs und steht damit im Einklang mit den allgemeinen Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist dauerhaft und uneingeschränkt gesichert. Das Plangebiet ist über den bestehenden Lohmühlenweg an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Lohmühlenweg ist befestigt und mit einer Asphaltdecke ausgebaut. Seine Breite und Ausgestaltung gewährleisten eine uneingeschränkte Befahrbarkeit für größere Fahrzeuge, insbesondere auch für Lkw sowie für Einsatzfahrzeuge von Feuerwehr, Rettungsdienst und sonstigen Hilfsdiensten.

Die vorhandenen Zufahrten ermöglichen eine unmittelbare und dauerhafte Erreichbarkeit sämtlicher Baufenster.

Die tatsächliche Nutzung des Gebiets über einen langen Zeitraum, einschließlich der regelmäßigen Befahrung durch unterschiedliche Fahrzeugtypen, belegt, dass die verkehrliche Erschließung nicht nur funktionsfähig, sondern auch dauerhaft leistungsfähig und den Anforderungen entsprechend ausgelegt ist.

3. Feuerwehr und Rettungswesen

Die Anforderungen an die Erreichbarkeit durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind erfüllt.

Die vorhandenen Zufahrten entsprechen den Anforderungen der Thüringer Bauordnung. Die Befahrbarkeit mit Großlöschfahrzeugen und Drehleiterfahrzeugen hat sich im Rahmen von Feuerwehrrübungen vor Ort mehrfach praktisch bestätigt.

Alle Gebäude im Plangebiet sind über die vorhandenen Zufahrten erreichbar. Notwendige Aufstellflächen sowie Bewegungsräume sind vorhanden.

Damit ist sichergestellt, dass im Einsatzfall keine Einschränkungen bestehen und eine effektive Brandbekämpfung sowie Rettung jederzeit möglich ist.

4. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist dauerhaft, nachweislich und redundant gesichert.

Sie erfolgt zum einen über einen Hydranten im angrenzenden Gewerbegebiet. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Baugenehmigungsverfahrens 2016 wurde durch die zuständige Feuerwehr Stadtilm bestätigt, dass die Löschwasserversorgung hierüber ausreichend gewährleistet ist. (Schreiben der Stadt Stadtilm vom 5.1.2017 an das Landratsamt Ilmkreis, Untere Bauaufsichtsbehörde).

Zusätzlich besteht eine unabhängige Löschwasserentnahmemöglichkeit aus der Ilm (Gewässer 1. Ordnung).

Die Entnahmestelle befindet sich auf dem Flurstück 1290/1 und damit vollständig im Eigentum eines Antragstellers. Die Zufahrt zur Entnahmestelle ist somit rechtlich und tatsächlich dauerhaft gesichert. Abhängigkeiten von fremden Grundstücken bestehen nicht.

Die Entnahmestelle liegt in unmittelbarer Nähe sämtlicher relevanter Gebäude im Plangebiet und ist über die vorhandenen Zufahrten erreichbar. Ihre Lage ist daher sowohl aus einsatztaktischer als auch aus organisatorischer Sicht besonders günstig.

Bei der Entnahmestelle handelt es sich um eine ausgeprägte Vertiefung im Gewässerbett des Flusses mit einer Tiefe von etwa 1,5 m, einer Länge von ca. 8 m und einer Breite von etwa 3 m. Damit steht ein ausreichendes Wasservolumen zur Verfügung.

Aufgrund dieser konkreten örtlichen Gegebenheiten ist sichergestellt, dass eine, für Löschzwecke ausreichende Wasserentnahme möglich ist.

Die Kombination aus gesicherter Hydrantenversorgung und zusätzlicher Wasserentnahme aus der Ilm gewährleistet eine leistungsfähige und ausfallsichere Löschwasserversorgung.

5. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist dauerhaft gesichert.

Die Grundstücke im Plangebiet sind an das bestehende Trinkwassernetz angeschlossen. Die vorhandene Infrastruktur ist ausreichend dimensioniert und gewährleistet eine sichere Versorgung.

6. Abwasser und Entwässerung

Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine bestehende Druckleitung direkt in die zentrale Kläranlage des zuständigen Abwasserzweckverbandes abgeleitet. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück 1290/1 eine vollbiologische Kläranlage, die für die vorhandene Nutzung ausreichend dimensioniert ist.

Das anfallende Niederschlagswasser kann weiterhin vorrangig auf den Grundstücksflächen zurückgehalten bzw. versickert werden. Soweit bei späteren Einzelvorhaben zusätzliche Anforderungen an die Niederschlagswasserbewirtschaftung entstehen sollten, sind diese im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu prüfen.

7. Energieversorgung

Die Energieversorgung ist dauerhaft gesichert.

Das Plangebiet ist an das Stromnetz angeschlossen. Die vorhandene Infrastruktur ist ausreichend dimensioniert und gewährleistet eine zuverlässige Versorgung.

8. Leitungsbestand

Die vorhandenen Leitungen verlaufen überwiegend unterirdisch im Bereich des Lohmühlenwegs.

Erkennbare Einschränkungen durch Leitungsschutzstreifen oder sonstige Trassen bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Etwaige Detailfragen sind im Rahmen konkreter Bauvorhaben mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

9. Baugrund und Gründung

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Plangebiet keine Anhaltspunkte für außergewöhnliche geologische oder baugrundbezogene Schwierigkeiten.

Die vorhandene Nutzung sowie die bestehende Bebauung zeigen, dass der Baugrund grundsätzlich für bauliche Anlagen geeignet ist und sich unter den gegebenen örtlichen Verhältnissen als tragfähig erwiesen hat.

Der Bebauungsplan selbst trifft keine Festsetzungen zur konkreten Bauausführung oder Gründung einzelner Bauvorhaben. Die Planung beschränkt sich auf die Festlegung des planungsrechtlichen Rahmens.

Die konkrete Beurteilung des Baugrunds sowie die Festlegung der jeweils erforderlichen Gründungsmaßnahmen bleiben daher den nachgelagerten Bauantrags- und Genehmigungsverfahren vorbehalten. Dabei können – soweit erforderlich – objektspezifische Baugrunduntersuchungen durchgeführt und berücksichtigt werden.

Die Planung knüpft damit an die vorhandene bauliche Situation an und ermöglicht eine geordnete Weiterentwicklung innerhalb der festgesetzten Baufenster, ohne dass auf Ebene der Bauleitplanung besondere baugrundbedingte Einschränkungen erkennbar sind.

10. Hochwasserangepasste Bauweise (Baufenster 2 und 3)

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise insbesondere im Bereich der im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gelegenen Baufenster 2 und 3.

In diesen Bereichen wird die bauliche Nutzung auf den vorhandenen baulichen Bestand sowie auf Maßnahmen innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen und bisherigen Gebäudegrundflächen beschränkt. Eine darüber hinausgehende Erweiterung der Bebauung oder zusätzliche hochwasserrelevante Flächeninanspruchnahme ist nicht vorgesehen.

Durch diese planerische Begrenzung wird sichergestellt, dass sich die abflussrelevanten Verhältnisse nicht nachteilig verändern und keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes entstehen.

Die konkrete Ausgestaltung einzelner baulicher Maßnahmen im Hinblick auf eine hochwasserangepasste Bauweise bleibt den jeweiligen Bauantrags- und Genehmigungsverfahren vorbehalten. Auf dieser Ebene können – unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen fachlichen Anforderungen – geeignete bauliche und technische Maßnahmen festgelegt werden.

Für die außerhalb des Überschwemmungsgebiets gelegenen Baufenster 1 und 4 ermöglicht der Bebauungsplan eine bauliche Entwicklung im Rahmen der festgesetzten Baufenster. Diese Bereiche unterliegen nicht den besonderen Beschränkungen des Überschwemmungsgebiets.

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude oder Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Belange des Denkmalschutzes sind daher nicht betroffen.

12. Grünordnerische Belange und Verzicht auf einen Grünordnungsplan

Ein gesonderter Grünordnungsplan ist vorliegend nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan knüpft an einen bereits seit langem bestehenden, baulich geprägten Bereich an und überführt diesen in eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Auf Ebene der Bauleitplanung werden keine Festsetzungen getroffen, die unmittelbar zu konkret bestimmbareren erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Insbesondere werden keine Maßnahmen festgesetzt, die bereits durch den Bebauungsplan selbst die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Eingriffe in bestehende Lebensräume oder sonstige erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbindlich vorgeben.

Die Planung differenziert dabei zwischen den einzelnen Teilbereichen des Plangebiets:

Im Bereich der im Überschwemmungsgebiet gelegenen Baufenster 2 und 3 wird die bauliche Nutzung auf den vorhandenen baulichen Bestand sowie auf Maßnahmen innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen und bisherigen Gebäudegrundflächen beschränkt.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden insoweit auf Ebene der Bauleitplanung nicht vorbereitet.

In den außerhalb des Überschwemmungsgebiets gelegenen Baufenstern 1 und 4 ermöglicht der Bebauungsplan eine bauliche Weiterentwicklung innerhalb der festgesetzten Baufenster. Die konkrete Bewertung hiermit verbundener möglicher Auswirkungen ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern im jeweiligen nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorzunehmen. Dabei sind die Anforderungen des Naturschutz- und Artenschutzrechts zu beachten und – soweit erforderlich – geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich zu treffen.

Vor diesem Hintergrund werden durch den Bebauungsplan auf Ebene der Bauleitplanung keine erheblichen Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorbereitet. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass nordöstlich an das Plangebiet angrenzend mit dem Flurstück 1292 ein im Eigentum des Vorhabenträgers stehendes Wiesengrundstück mit einer Größe von etwa 910 m² zur Verfügung steht. Das Grundstück weist bereits Gehölz- und Baumbestand sowie naturnahe Strukturen auf.

Dieses Grundstück kann im Bedarfsfall im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren für ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Eine Zuordnung als festgesetzte Ausgleichsfläche erfolgt im Bebauungsplan jedoch nicht, da auf Ebene der Bauleitplanung keine erheblichen Eingriffe vorbereitet werden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung wurden im Umweltbericht umfassend untersucht. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplans nicht erforderlich.

13. Maß der baulichen Nutzung und Gebäudebestand

Der Bebauungsplan orientiert sich konsequent am vorhandenen baulichen Bestand sowie an den daraus ableitbaren städtebaulichen Strukturen.

Die bestehenden Gebäude in den einzelnen Baufenstern weisen bereits eine erhebliche bauliche Dimensionierung auf und prägen das Erscheinungsbild des Gebiets nachhaltig. Sie bilden damit den maßgeblichen städtebaulichen Bezugspunkt für die weitere Entwicklung.

Zur Konkretisierung dieses Maßstabs ist auf den vorhandenen Gebäudebestand im Plangebiet abzustellen:

Im Baufenster 1 befindet sich ein prägendes Wohngebäude (ehemalige Fabrikantenvilla) mit einer Grundfläche von etwa 19,90 m × 15,90 m sowie einer Gebäudehöhe von ca. 16,50 m und einer Traufhöhe von etwa 11 m. Dieses Gebäude ist seit dem Jahr 1911 bauaufsichtlich genehmigt und wird durchgehend zu Wohnzwecken genutzt. Ergänzt wird diese Bebauung durch mehrere, bauaufsichtlich genehmigte Nebengebäude, darunter ein angebautes Garagengebäude sowie weitere Nebenanlagen mit erheblichen Abmessungen. Diese baulichen Anlagen sind Bestandteil der gewachsenen Struktur und prägen das Gebiet in vergleichbarer Weise.

Im Baufenster 3 befinden sich ehemalige Mühlengebäude mit einer Gesamtgrundfläche von 411 m². Diese Gebäude stellen aufgrund ihrer Dimension und ihrer historischen Nutzung einen weiteren prägenden Bestandteil des Gebiets dar. Die beabsichtigte Umnutzung zu Wohnzwecken erfolgt innerhalb der bestehenden baulichen Struktur bzw. als Neubau mit der gleichen Grundfläche.

Auch in den übrigen Baufenstern ist ein umfangreicher Gebäudebestand mit teilweise großvolumigen Nebengebäuden vorhanden. Insgesamt ergibt sich ein heterogenes, jedoch eindeutig durch vorhandene Baukörper geprägtes Siedlungsbild, das den Rahmen für die weitere bauliche Entwicklung vorgibt.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung nicht schematisch, sondern unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen baulichen Dichte und Struktur.

Einordnung der baulichen Dichte (GRZ) und Verzicht auf eine GFZ

Die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Struktur sowie der unterschiedlichen rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen innerhalb des Plangebiets. Dabei wird zwischen den einzelnen Baufenstern differenziert:

Baufenster 1 (außerhalb des Überschwemmungsgebiets)

Für das Baufenster 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Dies trägt der Zielsetzung Rechnung, in diesem Bereich eine geordnete bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, ohne die vorhandene städtebauliche Struktur zu überprägen. Die Festsetzung schafft zugleich eine klare und belastbare Grundlage für nachfolgende Genehmigungsverfahren.

Baufenster 2 (im Überschwemmungsgebiet)

Für das Baufenster 2 wird eine Grundfläche (GF), gemäß dem Bestand, von 969 m² festgesetzt. Zusätzlich wird eine maximale Traufhöhe von 10 m vorgesehen.

Die Festsetzungen dienen in diesem Bereich nicht der Ausweitung der Bebauung im Überschwemmungsgebiet, sondern der planungsrechtlichen Einordnung und Begrenzung der vorhandenen bzw. zulässigen baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen und bisherigen Gebäudegrundflächen.

Hierdurch wird sichergestellt, dass die bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen erfolgt und keine zusätzliche hochwasserrelevante Flächeninanspruchnahme vorbereitet wird.

Baufenster 3 (Bestandsbereich mit hoher baulicher Dichte)

Das Baufenster 3 ist bereits heute in erheblichem Umfang baulich genutzt. Die vorhandene Bebauung weist eine hohe bauliche Dichte auf, die teilweise über den typischen Orientierungswerten allgemeiner Wohngebiete liegt.

Vor diesem Hintergrund ist es städtebaulich sachgerecht, für das Baufenster 3 eine Grundfläche, gemäß dem historischen Bestand, von 411 m² festzusetzen.

Diese Festsetzung dient nicht der Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten, sondern der planungsrechtlichen Abbildung und Sicherung des tatsächlich vorhandenen baulichen Bestands.

Baufenster 4 (außerhalb des Überschwemmungsgebiets)

Für das Baufenster 4 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich wird eine maximale Traufhöhe von 5 m vorgesehen.

Damit wird auch in diesem Bereich eine geordnete bauliche Entwicklung ermöglicht, die sich an der vorhandenen Struktur orientiert und zugleich ausreichende Entwicklungsspielräume eröffnet.

Verzicht auf eine Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird bewusst verzichtet.

Dies ist städtebaulich gerechtfertigt, da die vorhandene Bebauung – insbesondere aufgrund einzelner prägender Gebäude mit größerer Höhenentwicklung – nicht sachgerecht durch eine

pauschale Geschossflächenzahl abgebildet werden kann. Eine entsprechende Festsetzung würde die tatsächlichen Gegebenheiten unzutreffend vereinheitlichen und könnte zu nicht beabsichtigten Einschränkungen führen.

Die Steuerung der baulichen Entwicklung erfolgt daher über die Kombination aus Grundflächenzahl (GRZ), der vorhandenen Grundflächen der Gebäude (GF), der räumlichen Begrenzung durch die festgesetzten Baufenster sowie über die Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen.

Festsetzung der Gebäudehöhen

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters werden für die einzelnen Baufenster differenzierte Regelungen zur zulässigen Gebäudehöhe getroffen:

Baufenster 1

Im Baufenster 1 befindet sich ein prägendes Bestandsgebäude (ehemalige Fabrikantenvilla) mit einer Gesamthöhe von etwa 16,50 m und einer Traufhöhe von ca. 11 m. Vor diesem Hintergrund ist eine Gebäudehöhe bis zu dieser Größenordnung städtebaulich gerechtfertigt. Maßgeblich ist dabei die Orientierung am vorhandenen Gebäudebestand, der den prägenden Maßstab für die weitere Entwicklung bildet.

Baufenster 2 (Überschwemmungsgebiet)

Für das Baufenster 2 wird unter Berücksichtigung der Lage im Überschwemmungsgebiet eine maximale Traufhöhe von 10 m festgesetzt.

Diese Begrenzung gewährleistet eine maßvolle bauliche Entwicklung und trägt zugleich den wasserrechtlichen Anforderungen Rechnung.

Baufenster 3 (Bestandsbereich mit hoher baulicher Dichte)

Im Baufenster 3 befindet sich ein ehemaliges Mühlengebäude mit einer zulässigen Traufhöhe von bis zu 11 m.

Zur Sicherung des vorhandenen Bestands und zur Vermeidung planungsrechtlicher Einschränkungen wird eine zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, die sich an dieser bestehenden Höhe orientiert. Eine Traufhöhe von bis zu 11 m wird daher als städtebaulich angemessen und zweckmäßig erachtet.

Baufenster 4

Für das Baufenster 4 wird eine maximale Traufhöhe von 5 m festgesetzt.

Diese Festsetzung ermöglicht eine angemessene bauliche Entwicklung innerhalb der vorhandenen Struktur und schafft zugleich eine klare städtebauliche Ordnung.

Städtebauliche Einordnung

Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt differenziert und orientiert sich konsequent an den vorhandenen baulichen Strukturen sowie an den jeweiligen Rahmenbedingungen der einzelnen Teilbereiche.

Sie gewährleistet eine angemessene Entwicklung innerhalb der festgesetzten Baufenster, sichert den bestehenden Gebietscharakter und verhindert zugleich eine unkontrollierte Höhenentwicklung.

Gesamtbewertung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine ausgewogene und differenzierte Steuerung der baulichen Entwicklung.

Sie sichern den vorhandenen Bestand, berücksichtigen die besonderen Anforderungen im Überschwemmungsgebiet und ermöglichen zugleich eine geordnete Weiterentwicklung in den hierfür geeigneten Bereichen. Gleichzeitig schaffen sie eine klare und belastbare Grundlage für die bauordnungsrechtliche Beurteilung zukünftiger Vorhaben.

14. Umsetzung und Realisierbarkeit

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist sowohl tatsächlich als auch rechtlich gesichert.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die verkehrliche Anbindung, die technische Infrastruktur sowie die Ver- und Entsorgung sind vorhanden und funktionsfähig. Sämtliche Grundstücke sind an die bestehenden Netze angebunden.

Die bestehende Nutzung des Gebiets über einen Zeitraum von mehr als 100 Jahren belegt, dass die vorhandene Erschließung dauerhaft tragfähig und den Anforderungen entsprechend ausgelegt ist. Einschränkungen in der Nutzbarkeit bestehen nicht.

Der Bebauungsplan knüpft an diese vorhandenen Strukturen an und erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Die planungsrechtlich eröffneten Nutzungsmöglichkeiten können daher ohne vorgelagerte infrastrukturelle Maßnahmen umgesetzt werden.

Soweit in den Baufenstern 1 und 4 zusätzliche bauliche Entwicklungen vorgesehen sind, können diese im Rahmen der bestehenden Erschließung realisiert werden. Die hierfür erforderlichen technischen und rechtlichen Voraussetzungen sind gegeben; ihre konkrete Ausgestaltung bleibt den jeweiligen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

In den Baufenstern 2 und 3 beschränkt sich die zulässige Entwicklung auf den vorhandenen baulichen Bestand sowie auf Maßnahmen innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen. Auch insoweit bestehen keine Umsetzungshindernisse.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan ohne zusätzliche infrastrukturelle oder organisatorische Maßnahmen vollzugsfähig ist und seine Umsetzung jederzeit möglich ist.

Das Plangebiet ist funktionsfähig erschlossen.

Sämtliche erforderlichen Infrastrukturen sind vorhanden und betriebsbereit. Die bestehende Nutzung des Gebiets über einen Zeitraum von mehr als 100 Jahren belegt die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Erschließung.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind derzeit nicht erforderlich.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist daher jederzeit ohne zusätzliche infrastrukturelle Maßnahmen möglich.